

# 第13期定時株主総会資料

( 電子提供措置事項のうち法令及び定款に基づく  
書面交付請求による交付書面に記載しない事項 )

## ●事業報告

企業集団の現況

財産及び損益の状況

企業集団の財産及び損益の状況

当社の財産及び損益の状況

対処すべき課題

主要な事業内容

主要な営業所

使用人の状況

主要な借入先の状況

その他の企業集団の現況に関する重要な事項

会社の現況

株式の状況

新株予約権等の状況

会社役員の状況

会計監査人の状況

業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

剰余金の配当等の決定に関する方針

## ●連結計算書類

連結貸借対照表

連結損益計算書

連結株主資本等変動計算書

連結注記表

## ●計算書類

貸借対照表

損益計算書

株主資本等変動計算書

個別注記表

## ●監査報告書

連結計算書類に係る会計監査報告

計算書類に係る会計監査報告

監査等委員会の監査報告 謄本

(2025年1月1日から2025年12月31日まで)

コロンビア・ワークス株式会社

上記事項につきましては、法令及び当社定款第15条の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面（電子提供措置事項記載書面）への記載を省略しております。

なお、本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主の皆様へ電子提供措置事項から上記事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいたします。

# 事業報告

(2025年1月1日から  
2025年12月31日まで)

## 1. 企業集団の現況

### (1) 財産及び損益の状況

#### ① 企業集団の財産及び損益の状況

区 分	第10期 (2022年12月期)	第11期 (2023年12月期)	第12期 (2024年12月期)	第13期 (当連結会計年度) (2025年12月期)
売上高(百万円)	11,013	14,469	20,981	37,084
経常利益(百万円)	1,854	2,382	3,519	5,123
親会社株主に帰属 する当期純利益(百万円)	1,174	1,516	2,238	3,464
1株当たり当期純利益 (円)	469.75	606.54	691.91	496.56
総資産(百万円)	26,983	32,001	52,186	66,877
純資産(百万円)	5,798	7,140	12,101	17,439
1株当たり純資産 (円)	2,319.28	2,856.22	3,485.84	2,259.25

- (注) 1. 第11期において、販売用不動産に係る控除対象外消費税等の会計方針の変更を行っており、第10期に係る各数値については遡及修正後の数値を記載しております。
2. 当社は、2022年9月15日開催の取締役会決議により、2022年10月2日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っております。第10期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産及び1株当たり当期純利益を算定しております。
3. 当社は、2025年7月15日開催の取締役会決議により、2025年8月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第13期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産及び1株当たり当期純利益を算定しております。

② 当社の財産及び損益の状況

区 分	第 10 期 (2022年12月期)	第 11 期 (2023年12月期)	第 12 期 (2024年12月期)	第 13 期 (2025年12月期) (当事業年度)
売 上 高(百万円)	10,879	13,721	20,346	21,799
経 常 利 益(百万円)	1,818	1,965	3,426	4,738
当 期 純 利 益(百万円)	1,160	1,215	2,194	3,079
1株当たり当期純利益 (円)	464.05	486.01	678.36	441.40
総 資 産(百万円)	26,611	31,305	42,894	62,662
純 資 産(百万円)	5,852	6,893	11,810	16,748
1株当たり純資産額 (円)	2,340.93	2,757.34	3,402.00	2,169.67

- (注) 1. 第11期において、販売用不動産に係る控除対象外消費税等の会計方針の変更を行っており、第10期に係る各数値については遡及修正後の数値を記載しております。
2. 当社は、2022年9月15日開催の取締役会決議により、2022年10月2日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っております。第10期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産及び1株当たり当期純利益を算定しております。
3. 当社は、2025年7月15日開催の取締役会決議により、2025年8月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第13期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産及び1株当たり当期純利益を算定しております。

## (2) 対処すべき課題

### ① 安定した仕入の実施

当社グループの事業の中心は不動産開発サービスであることから、開発用地の確保が重要な要素となっております。また、不動産市場は景気動向、金融政策の変更に伴う金利動向、地価動向等の影響を受けやすく、事業環境の変化に応じた迅速な判断が求められます。

不動産開発サービスでは、大手から小規模に至るまでの仲介業者や不動産所有者に直面を含めて定期的に接触し情報交換を行うことで、有用な情報を収集し、集めた情報を正確かつスピード感をもって分析をして、取り組める余地があるものに対して経営陣が事業性を確保できるのか、リスクの特定と取り得る対応策等について迅速な判断を行うことにより、開発用地の安定確保に努めております。

加えて、案件ごとの採算管理の徹底や販売計画の精度向上を通じて、市況変動局面においても安定した仕入及び事業運営が可能となる体制整備を進めてまいります。

### ② 優良案件の確保

当社グループが主に開発用地として取り扱っている都心や首都圏のターミナル駅周辺は競合が激しく、優良な開発用地を継続的に確保できるようにすることが課題となっております。競争環境の激化により、開発用地取得価格の上昇や優良案件の確保難が生じる可能性があることから、従来以上に情報収集力及び案件判断力が重要となります。

当社グループの強みとして、コンパクトな組織体制を活かした意思決定の速さにより、他社よりも早く開発用地仕入を進められること、また用地に合わせた開発を行う企画や課題を抱える用地に対するソリューション提案を、所有者の売却意向が出始めた早い段階から行うことで、情報の他社流出を抑止できること等が挙げられます。

さらに、グループ内の賃貸管理、ホテル運営、アセットマネジメント等の機能を活用し、仕入から開発、販売までを一貫して推進する体制を強化することで、引き続き優良案件を確保してまいります。

### ③ 財務体質の強化

当社グループの事業の中心である不動産開発サービスは、開発用地を仕入れ、建設資金を手当てし、不動産開発を行った後に売却をするというビジネスモデルであります。そのため、手元資金の他に、金融機関からの借入れにより仕入資金及び開発資金を調達しており、有利子負債への依存度が相対的に高い事業構造となっております。

今後も開発用地の仕入を継続していく必要があることから、市況の変化に左右されずに安定的な資金調達を行うための財務基盤の強化が必要となります。特に、金利上昇局面においては資金調達コストの増加が業績に影響を及ぼす可能性があるため、金融機関との円滑なリレーションを構築することや、タイムリーな物件情報の共有により相互理解を深めることで、資金調達が円滑に行われるように意識しております。

また、資本コストを考慮した投資判断を徹底するとともに、資産の効率化をすべく、他社が開発した建物を購入後、当社グループのノウハウを活かしリノベーションを実施後、売却するソリューション型のスキーム、建設期間中の開発案件をSPC（特別目的会社）へ売却し、販売後も当社グループのノウハウを活かし、投資家及びCM（コンストラクション・マネジメント）として

関与するファンド型のスキームも継続して行うことで、財務健全性と収益性の両立を図ってまいります。

#### ④ リーシングの多様化及び収益機会の拡大

当社グループでは、これまでに他社が実施していないサービスの提供を心掛ける等、「ハード」×「サービス」をモットーとして事業を展開しており、差別化された賃貸物件の供給を行っております。賃貸不動産のテナントや入居者の募集（リーシング）において、従来は賃貸不動産ポータルサイトや雑誌等へ募集情報を掲載することで一元化して発信を行っていましたが、今後は、当社の強みを活かしてSNSや自社ホームページを利用し、直接的にテナント等へアプローチする方法を採用するなど、より多様な手段にてリーシングの強化を行ってまいります。

また、ホテル運営事業においては、宿泊需要が景気動向、為替動向、感染症の流行等の影響を受ける可能性があることを踏まえ、需要動向の変化を注視しつつ、稼働率及び客室単価の維持・向上に向けた施策を継続的に実施し、事業の安定化と収益機会の拡大に努めてまいります。

#### ⑤ 建設コスト上昇や工期延長等に対応した開発期間中の工程管理の徹底

近年、建設資材価格の上昇や人件費の上昇、施工人材の不足等を背景として建設コストは高い水準で推移しており、建設コストの管理と建設期間中の工程管理は重要な課題です。また、工期の遅延は引渡時期の後ろ倒しにつながり、売上及び利益の計上時期が変動する可能性があるため、より一層の管理強化が必要となります。

当社グループでは、各開発プロジェクトを推進するプロジェクトマネジャーに加えて、建設コスト試算や工程管理においては企画開発部門もプロジェクトに参画し、建設会社との交渉や工事期間中のモニタリングを行っております。

今後も、見積精度の高度化、複数の施工会社候補の確保、工程及び仕様の最適化等を通じて、工期延長等のリスクに迅速に対応できる体制を強化することで、当社グループの事業計画遂行上の変動リスクを最小限にとどめられるよう管理してまいります。

#### ⑥ コンプライアンス及びリスク管理体制の強化

当社グループが属する不動産業界は、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法等の多数の法的規制を受けており、これらの規制の変更や許認可の取消し又は更新が認められない場合には、事業活動に支障をきたす可能性があります。

また、事業活動を通じて取得する機密情報及び個人情報について、万一外部への漏洩が発生した場合には、社会的信用の低下や損害賠償請求等により業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは、リスク管理規程に基づく運用を徹底し、リスク管理委員会及び取締役会によるモニタリングを通じて、法令遵守体制及び情報管理体制の強化に取り組み、リスクの発生回避及び影響の最小化に努めてまいります。

#### ⑦ 人材の確保及び組織体制の強化

当社グループは、用地仕入から開発、販売までを一貫して推進する体制を特徴としており、事業拡大のためには優秀な人材の確保及び育成が重要であります。しかしながら、採用及び育成が計画どおりに進まない場合や、人材の流出が生じた場合には、事業運営に影響を及ぼす可能性が

あります。

このため、従業員の育成体制の充実、働きやすい職場環境の整備、適切な人員配置及び業務の標準化等に取り組むことで、事業規模の拡大に対応できる組織体制の強化を図ってまいります。

また、経営の継続性の観点から、経営陣に対する依存度の低減及び後継体制の整備についても、重要な課題として認識し対応を進めてまいります。

### (3) 主要な事業内容（2025年12月31日現在）

事業区分	事業内容
不動産開発事業	不動産開発事業を単一セグメントとする不動産開発、不動産賃貸管理、ホテル運営、アセットマネジメント事業

#### (4) 主要な事業所 (2025年12月31日現在)

##### ① 当社

本	社	東京都渋谷区
---	---	--------

##### ② 子会社

コロンビア・コミュニティ株式会社	東京都渋谷区
コロンビアホテル&リゾーツ株式会社	東京都渋谷区
コロンビア・アセットマネジメント株式会社	東京都渋谷区
合同会社RC1号を営業者とする匿名組合	東京都千代田区
ACSホールディングス株式会社	沖縄県那覇市
株式会社サンクス沖縄	沖縄県那覇市

#### (5) 使用人の状況 (2025年12月31日現在)

##### ① 企業集団の使用人の状況

使用人数	前連結会計年度末比増減
84 (17) 名	27 (6) 名

(注) 1.使用人数は当社及び連結子会社の就業人員であり、臨時使用人は( )内に年間の平均人員を外数で記載しております。

2.当社グループは不動産開発事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載はしていません。

##### ② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
44 (5) 名	8 (2) 名	37.1歳	3.2年

(注) 使用人数は就業人員であり、臨時使用人は( )内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(6) 主要な借入先の状況 (2025年12月31日現在)

借 入 先	借 入 額
株 式 会 社 り そ な 銀 行	4,385百万円
株 式 会 社 き ら ぼ し 銀 行	4,150百万円
城 北 信 用 金 庫	3,899百万円

(7) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

## 2. 会社の現況

### (1) 株式の状況 (2025年12月31日現在)

- ① 発行可能株式総数 10,000,000株
- ② 発行済株式の総数 (注) 7,716,600株
- ③ 株主数 3,078名
- ④ 大株主

株 主 名	持株数	持株比率
N s t y l e 株 式 会 社	2,600,000株	33.7%
中 内 準	1,922,400株	24.9%
水 山 直 也	319,400株	4.1%
株 式 会 社 S B I 証 券	146,166株	1.9%
株 式 会 社 日 本 カ ス ト デ ィ 銀 行 ( 信 託 口 )	132,400株	1.7%
野 村 證 券 株 式 会 社	109,000株	1.4%
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG(FE-AC)	92,472株	1.2%
セ ン ト ラ ル 短 資 株 式 会 社	80,000株	1.0%
M O R G A N S T A M L E Y & C O . L L C	54,303株	0.7%
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	52,800株	0.7%

(注)1. 自己株式は保有しておりません。

2. 新株予約権の行使により、2,000株増加しました。

3. 当社は2025年8月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行いました。上記における所有株式数は株式分割後の数を記載しております。

4. 2025年12月15日付の公募増資により、発行済株式総数は671,200株増加しました。

5. 2025年12月25日を払込期日とする第三者割当(オーバーアロットメントによる売出し)により発行済株式総数は100,600株増加しました。

- ⑤ 当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況  
該当事項はありません。

## (2) 新株予約権等の状況

- ① 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権等の状況  
該当事項はありません。
- ② 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に交付した新株予約権の状況

		第 4 回 新 株 予 約 権	
発 行 決 議 日		2025年10月16日	
新 株 予 約 権 の 数		105個	
新 株 予 約 権 の 目 的 と なる 株 式 の 種 類 と 数		普通株式 10,500株 (新株予約権1個につき 100株)	
新 株 予 約 権 の 払 込 金 額		新株予約権と引換えに払い込みは 要しない	
新 株 予 約 権 の 行 使 に 際 して 出 資 さ れ る 財 産 の 価 額		新株予約権1個当たり 350,200円 (1株当たり 3,502円)	
権 利 行 使 期 間		2027年11月5日から 2035年10月16日まで	
行 使 の 条 件		(注) 1,2,3,4	
使用人等 への交付 状 況	当 社 使 用 人	新株予約権の数	76個
		目的となる株式数	7,600株
		交付者数	19名
	子 会 社 の 使 用 人	新株予約権の数	29個
		目的となる株式数	2,900株
		交付者数	7名

- (注) 1. 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時において、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
2. 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
3. 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
4. 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

③その他新株予約権等に関する重要な事項

		第 3 回 新 株 予 約 権	
発 行 決 議 日		2025年10月16日	
新 株 予 約 権 の 数		230個	
新株予約権の目的となる株式の種類と数		普通株式	23,000株
		(新株予約権1個につき)	100株
新株予約権の払込金額		新株予約権1個当たり	10,300円
		(1株当たり)	103円
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額		新株予約権1個当たり	391,000円
		(1株当たり)	3,910円
権 利 行 使 期 間		2025年11月5日から 2035年10月16日まで	
行 使 の 条 件		(注) 1,2,3,4,5,6,7	
割 当 先	取締役(監査等委員を除く) (社外取締役を除く)	新株予約権の数	200個
		目的となる株式数	20,000株
		保有者数	3名
	取 締 役 (監査等委員を除く) (社外取締役)	新株予約権の数	-個
	目的となる株式数	-株	
	保有者数	-名	
	取 締 役 (監査等委員)	新株予約権の数	-個
		目的となる株式数	-株
		保有者数	-名
	子会社の取締役	新株予約権の数	30個
		目的となる株式数	3,000株
		保有者数	1名

- (注) 1. 割当日から本新株予約権の行使期間の終期に至るまでの間に金融商品取引所における当社普通株式の普通取引終値が一度でも行使価格に50%を乗じた価格を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使期間の満期日までに行使しなければならない。
2. 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
3. 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
4. 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。
5. 新株予約権者は、本新株予約権の全部又は一部の放棄をすることができない。
6. 当社による本新株予約権の取得は、当社が吸収合併等で消滅する場合を除いて実施しない。

7. 新株予約権者が、当社、当社子会社若しくは当社関係会社の取締役、監査役、従業員のいずれかの地位を保有しなくなった場合でも、本行使義務は消滅せず、本新株予約権を行使しなければならない。
8. 上記の割当先は、2025年10月16日の割当決議日時点の内容となります。2025年12月31日時点の新株予約権の保有者は4名です。また、2025年12月31日時点の残個数は230個です。

### (3) 会社役員 の 状況

#### ① 取締役 の 状況 (2025年12月31日現在)

会社における地位	氏 名	担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況
代 表 取 締 役	中 内 準	コロンビア・コミュニティ株式会社 代表取締役 コロンビアホテル&リゾート株式会社 代表取締役 Nstyle株式会社 代表取締役
取 締 役	水 山 直 也	管理本部長
取 締 役	魚 住 剛	営業本部長
取 締 役	小 俣 学	株式会社プライムホーム 代表取締役
取 締 役	田 代 尚 子	リージョナルフィッシュ株式会社 取締役
取 締 役 (常勤監査等委員)	岩 本 徹	
取 締 役 (監査等委員)	高 嶋 希	長島・大野・常松法律事務所
取 締 役 (監査等委員)	大 庭 崇 彦	株式会社テトラワークス 代表取締役 南富士有限責任監査法人グループ 理事長

- (注) 1.取締役小俣 学氏及び取締役田代 尚子氏並びに取締役(監査等委員)高嶋 希氏及び大庭 崇彦氏は、社外取締役であります。
- 2.取締役(監査等委員)高嶋 希氏は弁護士の資格を有しており、企業法務及び法律に関する相当程度の知見を有しております。
- 3.取締役(監査等委員)大庭 崇彦氏は公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
- 4.情報収集の充実を図り、内部監査部門等との十分な連携を通じて監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するために、岩本 徹氏を常勤の監査等委員として選定しております。
- 5.社外取締役小俣 学氏及び社外取締役田代 尚子氏並びに社外取締役(監査等委員)高嶋 希氏及び大庭 崇彦氏が兼務している他の法人等と当社との間には、特別な利害関係はありません。
- 6.当社は、社外取締役小俣 学氏及び社外取締役田代 尚子氏並びに社外取締役(監査等委員)大庭 崇彦氏を(株)東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

## ② 責任限定契約の内容の概要

当社は社外取締役小俣 学氏並びに社外取締役田代 尚子氏及び社外取締役（監査等委員）高嶋 希氏並びに大庭 崇彦氏との間で、会社法第427条第1項に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が規定する額としております。

## ③ 補償契約の内容の概要等

該当事項はありません。

## ④ 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は、当社及び当社子会社の役員並びに管理・監督の立場にある使用人を被保険者とする会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約により、被保険者が会社の役員等の地位に基づき行った行為（不作為を含みます。）に起因して損害賠償請求がなされたことにより被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。なお、被保険者の全ての保険料を当社が全額負担しております。

## ⑤ 取締役の報酬等

### イ. 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

当社の取締役会は、取締役（監査等委員である取締役を除く）の個人別報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。

取締役（監査等委員である取締役を除く）の個人別報酬等の内容に係る決定方針の概要は次のとおりであります。

当社は、役員報酬等に関し、継続的な企業価値の向上および企業競争力の強化のため、優秀な人材の確保を可能とするとともに、業績向上へのインセンティブとして機能するにふさわしい水準・体系とすることを基本方針としています。

当社の役員の報酬等の額は、株主総会の決議によって監査等委員である取締役と監査等委員でない取締役とを区別して上限を定めています。なお、当社の役員報酬等は、固定報酬と業績連動による賞与により構成されます。監査等委員でない取締役の報酬等は、独立性・客観性を有する独立取締役を含む指名・報酬委員会に諮問し、その答申を受けて取締役会にて、担当業務、貢献度等、経済情勢等を総合的に勘案したうえで、株主総会にて承認された報酬限度額の範囲内で協議し、決定します。な

お、賞与は、当期における当社グループの連結業績にかかわる重要指標（売上高、営業損益等）に基づき算定し、取締役会において決定します。

当該決定方針に基づき、取締役会は任意の指名・報酬委員会を設置し、取締役候補者及び個人別報酬等について、指名・報酬委員会に諮問し、その答申を受けて決定しております。

また、監査等委員会は、取締役（監査等委員である取締役を除く）の個人別報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等が当該決定方針に沿うものであるか確認しております。

監査等委員である取締役の報酬等については、その職責に鑑み基本報酬のみとし、監査等委員である取締役の個人別報酬等の額は、株主総会にて承認された報酬限度額の範囲内で、監査等委員である取締役の協議にて決定しております。

□. 当事業年度に係る報酬等の総額等

区 分	報酬等の総額	報酬等の種類別の総額			対象となる 役員の員数
		基本報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬等	
取締役（監査等委員を除く） （うち社外取締役）	128百万円 (7)	79百万円 (7)	49百万円 (-)	-	5名 (2)
取締役（監査等委員） （うち社外取締役）	14 (7)	14 (7)	-	-	3 (2)
合 計 （うち社外取締役）	143 (14)	94 (14)	49 (-)	-	8 (4)

(注) 1. 取締役の報酬等の総額には使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

2. 業績連動報酬等に係る業績指標は、当社グループの重要指標である売上高及び営業損益等であります。業績連動報酬の選定した業績指標の内容、当該業績指標を選択した理由及び業績連動報酬等の算定方法は、「イ.役員報酬等の内容の決定に関する方針等」に記載のとおりであります。なお当該業績指標に関する2023年12月期対比の2024年12月期の実績は、売上高成長率が45.0%、営業利益成長率が43.2%でした。

3. 取締役（監査等委員を除く）の金銭報酬の額は、2025年3月28日開催の定時株主総会において年額150百万円以内（うち、社外取締役分年額10百万円以内）と決議しております。当該株主総会終結時点の取締役（監査等委員を除く）の員数は5名（うち社外取締役2名）であります。

4. 監査等委員である取締役の金銭報酬の額は、2024年3月28日開催の定時株主総会において年額1,680万円以内と決議しております。当該株主総会終結時点の監査等委員である取締役の員数は3名（うち社外取締役2名）であります。

ハ. 当事業年度に支払った役員退職慰労金

該当事項はありません。

二. 社外役員が親会社等又は親会社等の子会社等（当社を除く）から受けた役員報酬等の総額

該当事項はありません。

⑥ 社外役員に関する事項

イ. 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

「2.会社の現況(3)会社役員の状況①取締役の状況」の（注）5に記載のとおりです。

ロ. 当事業年度における主な活動状況

	出席状況及び発言状況並びに社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要
取締役 小 俣 学	当事業年度開催の取締役会20回のすべてに出席し、主に不動産関連事業の経営者としての見地から、取締役会において各開発案件について専門的立場から監督、助言等を行うなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。また、指名・報酬委員会の委員として、当事業年度に開催された委員会5回の全てに出席し、客観的、中立的立場で当社の役員候補者の選定や役員報酬等の決定過程における監督機能を担っております。
取締役 田 代 尚 子	当事業年度開催の取締役会20回のうち就任後の14回のすべてに出席し、取締役会において主に女性活躍推進や社内外広報について専門的立場から監督、助言等を行うなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。
取締役 (監査等委員) 高 嶋 希	当事業年度の開催の取締役会20回および監査等委員会15回のすべてに出席し、主に弁護士としての専門的見地から、取締役会において、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を行っております。また監査等委員会において、当社におけるコンプライアンス体制の構築・維持につき必要な発言を適宜行っております。

<p>取締役 (監査等委員) 大庭 崇彦</p>	<p>当事業年度開催の取締役会20回および監査等委員会15回のすべてに出席し、主に公認会計士としての専門的見地から、取締役会において、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。監査等委員会においては、当社における内部統制の構築・維持につき必要な発言を適宜行っております。また、指名・報酬委員会の委員長として、当事業年度に開催された委員会5回の全てに出席し、客観的・中立的立場で当社の役員候補者の選定や役員報酬等の決定過程における監督機能を主導しております。</p>
------------------------------	---

#### (4) 会計監査人の状況

##### ① 名称 双葉監査法人

##### ② 報酬等の額

	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	18百万円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	19百万円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等について同意の判断をいたしました。

##### ③ 非監査業務の内容

当社が当社株式を上場し、新株発行による資金調達を行った際、双葉監査法人が、引受事務証券会社の求める手続きに従い調査を実施し、調査結果に基づく書簡の作成を行ったことへの対価を支払ったものであります。

##### ④ 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める事由に該当すると認められる場合には、監査等委員全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

### 3. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

#### (1) 業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

- ① 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
  - イ. 当社及び子会社は、透明性の高い健全な経営を実現するべく、取締役及び使用人が国内外の法令、定款及び社内規程、社会常識、モラル、一般規範等のルールを遵守した行動をとるためのコンプライアンス体制を確立する。
  - ロ. 法務・コンプライアンス部は、コンプライアンス意識の徹底のため、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルに基づき、各部門と連携を取ってコンプライアンス体制の整備を全社横断的に実施する。
  - ハ. コンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンス意識の維持・向上を図る。
  - ニ. 内部通報制度を設け、問題の早期発見・未然防止を図り、適切かつ迅速に対処する。
  - ホ. 取締役会は、取締役会規程に基づいて運営し、取締役は相互にその業務執行を監督する。監査等委員は、取締役の業務執行を監査する。
  - ヘ. 社外取締役を選任することで、経営の透明性と公正な意思決定を実現する。
  - ト. 当社及びその子会社の取締役及び使用人は、反社会的勢力排除規程に基づき、反社会的勢力及び団体との関係を常に遮断し、被害の防止とステークホルダーの信頼を損なわぬよう行動する。
- ② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
  - イ. 取締役は、株主総会議事録、取締役会議事録、稟議書類及びその添付資料、その他重要会議書類をはじめ、その職務の執行に係る重要な情報を法令及び文書管理規程に基づき適切に保存及び管理する。
  - ロ. 取締役は、これらの文書等を常時閲覧できる。
- ③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
  - イ. リスク管理規程に基づき、リスク状況の把握とその適切な評価に努めるとともに、緊急体制の整備を図り、迅速かつ効果的なリスク管理体制を整備する。
  - ロ. 個人情報取扱規程、情報セキュリティ管理規程に基づき、情報の適切な管理体制を整備する。

- ハ. リスク管理委員会を設置し、事業活動における各種リスクに対する予防・軽減体制の強化を図る。
  - ニ. 大規模地震や火災、水害などによる危機発生時には、対策本部を設置し、迅速かつ適切な対応のもと、損失・危険の最小化を図る。
- ④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- イ. 原則月1回の取締役会及び経営会議、また必要に応じて臨時取締役会を開催し、取締役間の情報の共有と業務執行に係る重要な意思決定を行うとともに、取締役会は取締役の職務執行の監督を行う。
  - ロ. 取締役会規程、業務分掌規程、職務権限規程等により、取締役の職務執行に関する権限及び責任を明確化する。
- ⑤ 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- イ. 当社の内部監査は当社及び子会社各社を対象とする。
  - ロ. 子会社の事業展開及び事業計画の進捗を把握・管理するために、当社が定める関係会社管理規程に基づき子会社から当社に協議・報告を行わせる。
- ⑥ 監査等委員会がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項
- 監査等委員会の要請により、監査等委員会業務補助のため、監査等委員会が指揮権を有する専任のスタッフを定めることができる。
- ⑦ 上記⑥の使用人の監査等委員でない取締役からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する監査等委員会の指示の実効性の確保に関する事項
- イ. 当該専任スタッフの人事異動及び考課は、事前に監査等委員会の同意を得るものとする。
  - ロ. 監査等委員会の指揮権は、監査等委員でない取締役により妨げられることはない。
- ⑧ 当社及び子会社の監査等委員ではない取締役及び使用人等が監査等委員会に報告をするための体制
- イ. 監査等委員は、当社の経営会議等の重要会議に出席し、監査等委員でない取締役及び使用人から当社の重要な職務執行等に係る報告及び子会社を含めたグループ全体の管理の状況

に係る報告又は説明を受け、関係資料を閲覧することができる。また監査等委員会は、必要に応じて、子会社の取締役及び使用人に対し、当該管理の状況について報告を求めることができる。

- ロ. 当社及び子会社の監査等委員でない取締役及び使用人は、法令・定款に違反する事実、当社又は子会社に著しい損害を与えるおそれのある事実、当社及び子会社の監査等委員でない取締役の職務執行に関して不正行為があった場合には、速やかに監査等委員会にその内容を報告する。

- ⑨ 上記⑧の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

内部公益通報体制及びコンプライアンス・マニュアルに基づき、内部通報制度を通じた通報を含め、監査等委員会に報告した者に対し、当該通報・報告をしたことを理由として、解雇その他不利な取扱いを行うことを禁止し、これを当社及び子会社の監査等委員でない取締役及び使用人に周知徹底をする。

- ⑩ 監査等委員の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

当社は、監査等委員からその職務の執行について生ずる費用の前払い等の請求があった場合には、当該請求に係る費用又は債務等が監査等委員の職務執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかにこれに応じる。

- ⑪ その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- イ. 監査等委員である社外取締役を選任することで、透明性と公正さを担保する。

- ロ. 監査等委員は、監査等委員会監査の実効性を高めるため、代表取締役と定期的に意見交換を行う。

- ハ. 監査等委員は、定期的に会計監査人及び内部監査室と連携を取り、監査等委員会監査を行う。

## (2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社は、上記に掲げた内部統制システムの整備に関する基本方針に基づいて、以下のような取り組みを行っています。

① 取締役の職務執行に関する取組み

当社は、取締役会において重要事項の決定や取締役の業務執行状況の監督等を行っており、当事業年度においては20回開催しております。また社外取締役は取締役会に出席し、適宜忌憚のない意見を述べ、経営の監視・監督に努めております。

② 監査等委員会監査に関する取組み

監査等委員は、社内の重要な会議に出席し、主要なプロジェクト案件の現地を視察しております。また、稟議書等の重要な書類を閲覧するほか、各取締役や使用人との面談を通じて、監査の実効性を図っております。

内部監査室、会計監査人とも情報交換を行い、適切な連携を行っております。

③ グループ会社に関する取組み

当社グループ会社の管理については、関係会社管理規程に基づき管理しております。また、当社と同様に当社の内部監査室がグループ会社についても内部監査を実施しております。

④ コンプライアンスに関する取組み

当社はコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンス推進のための議案について議論しており、当事業年度においては4回開催しております。

⑤ リスク管理に関する取組み

当社はリスク管理委員会を設置し、当社の経営に重大な影響を及ぼすリスク発生の未然防止やリスク発生時の被害を最小限に留めることを目的として議論しており、当事業年度においては13回開催しております。

#### 4. 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社では、株主に対する利益還元を経営の重要事項の一つと認識しております。配当につきましては、事業環境の変化や将来の事業展開に備えて財務基盤の充実を図りつつ、配当性向は15%～20%を目標として、今後の収益状況の見通しなどを総合的に勘案して決定すべきものと考えております。

なお、当社は、機動的な資本政策が行えるよう、会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当等を行うことができる旨を定款に定めております。

## 連結貸借対照表

(2025年12月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>(資産の部)</b>		<b>(負債の部)</b>	
<b>流動資産</b>	<b>53,678</b>	<b>流動負債</b>	<b>22,302</b>
現金及び預金	7,892	買掛金	338
売掛金	107	短期借入金	9,928
販売用不動産	10,998	1年内返済予定の長期借入金	10,218
仕掛販売用不動産	33,892	1年内償還予定の社債	64
前渡金	666	未払法人税等	959
その他	121	賞与引当金	44
貸倒引当金	△0	その他	748
<b>固定資産</b>	<b>13,198</b>	<b>固定負債</b>	<b>27,135</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>11,682</b>	社債	136
建物及び構築物	3,910	長期借入金	26,456
土地	7,597	役員退職慰労引当金	76
建設仮勘定	105	その他	466
その他	69	<b>負債合計</b>	<b>49,437</b>
<b>無形固定資産</b>	<b>169</b>	<b>(純資産の部)</b>	
<b>投資その他の資産</b>	<b>1,346</b>	<b>株主資本</b>	<b>17,418</b>
投資有価証券	133	資本金	2,700
その他	1,213	資本剰余金	2,606
<b>資産合計</b>	<b>66,877</b>	利益剰余金	12,110
		<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>15</b>
		その他有価証券評価差額金	15
		<b>新株予約権</b>	<b>6</b>
		<b>純資産合計</b>	<b>17,439</b>
		<b>負債・純資産合計</b>	<b>66,877</b>

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結損益計算書

(2025年1月1日から  
2025年12月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売上高	37,084
売上原価	28,428
売上総利益	8,656
販売費及び一般管理費	2,627
営業利益	6,028
営業外収益	
受取利息及び受取配当金	9
保険解約戻金	1
売電収入	4
匿名組合出資益	5
その他の	11
営業外費用	
支払利息	716
借入関連費用	200
その他の	19
経常利益	5,123
特別利益	
固定資産売却益	105
負ののれん発生益	59
税金等調整前当期純利益	5,288
法人税、住民税及び事業税	1,899
法人税等調整額	△75
当期純利益	3,464
親会社株主に帰属する当期純利益	3,464

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結株主資本等変動計算書

(2025年1月1日から  
2025年12月31日まで)

(単位：百万円)

	株 主 資 本				その他の包 括利益累計 額	新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合 計	その他有価証券 評価差額金		
当連結会計年度期首残高	1,576	1,478	9,045	12,100	-	0	12,101
当連結会計年度変動額							
新株の発行	1,124	1,124		2,248			2,248
新株予約権の発行						2	2
新株の発行(新株予約権の行使)		3		3		△0	3
剰余金の配当			△399	△399			△399
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,464	3,464			3,464
株主資本以外の項目の当連結 会計年度変動額(純額)					15	3	18
当連結会計年度変動額 合計	1,124	1,127	3,065	5,317	15	5	5,338
当連結会計年度末残高	2,700	2,606	12,110	17,418	15	6	17,439

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結注記表

### (連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

#### 1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の状況

- |            |   |
|------------|---|
| ① 連結子会社の数  | 6社  |
| ② 連結子会社の名称 | コロンビアホテル&リゾート株式会社<br>コロンビア・コミュニティ株式会社<br>コロンビア・アセットマネジメント株式会社<br>合同会社RC1号を営業者とする匿名組合<br>ACSホールディングス株式会社<br>株式会社サンクス沖縄 |

上記のうち、当連結会計年度においてACSホールディングス株式会社・株式会社サンクス沖縄の株式を取得したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

#### 2. 連結子会社の事業年度等に関する事項

該当事項はありません。

#### 3. 会計方針に関する事項

##### (1) 資産の評価基準及び評価方法

##### ① 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券（営業出資金を含む）

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

匿名組合出資金（「営業出資金」として計上する匿名組合への出資金含む）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書等を基礎とし、匿名組合の損益のうち持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

##### ② 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価の切下げの方法により算定）

仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価の切下げの方法により算定）

##### (2) 固定資産の減価償却の方法

##### ① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし、建物（附属設備を除く）及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備並びに

構築物については定額法を採用しております。)

なお、主な耐用年数は次の通りであります。

建物及び構築物 4年～50年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。

(3) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、将来の支給見込み額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

③ 役員退職慰労引当金

連結子会社の一部は、役員の退職慰労金の支出に備えるために、将来の支給見込み額に基づく連結会計年度末要支給額を計上しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益は、顧客との契約に定められる対価に基づき測定しております。顧客との契約に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

① 不動産開発サービス

不動産開発に係る収益は、顧客との不動産売買契約に基づき、物件を顧客へ引き渡すことを履行義務として識別しております。当該履行義務は物件が引き渡される時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

また、不動産（不動産信託受益権を含む）の譲渡等の取引については「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1日）等に従い収益を認識しております。

② 不動産賃貸管理サービス

不動産賃貸管理に係る収益は、主に賃貸借契約に基づく不動産の賃貸収入となります。賃貸借取引については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に従い収益

を認識しております。

③ ホテル運営サービス

ホテル運営に係る収益は、顧客への施設営業等によるサービス提供を履行義務として識別しております。当該履行義務は顧客が施設利用による便益を享受した時点で充足されるものであり、当該時点において収益を認識しております。

④ 投資助言及びアセットマネジメントサービス

投資助言及びアセットマネジメント業務等に係る収益は、主に顧客との業務委託契約に基づき、顧客が保有する資産の運用・管理又は資産の取得・売却等に関して当社グループが提供する業務を履行義務として識別しております。これらは、資産の取得・売却のように一時点で契約上の条件が履行される場合においては、当該履行義務が充足された時点で収益を認識しております。また、資産の運用・管理のように契約上の履行義務が一定期間にわたり充足されると判断される場合は、一定の期間にわたり収益を認識しております。

(5) その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、棚卸資産に係る部分を除いて発生時に販売費及び一般管理費に計上しております。なお、棚卸資産に係る控除対象外消費税等は取得原価に算入しております。

**(会計方針の変更に関する注記)**

(法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取り扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取り扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結計算書類への影響はありません。

**(会計上の見積りに関する注記)**

1. 棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	10,998百万円
仕掛販売用不動産	33,892百万円

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

① 算出方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産は、個別法における原価法(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)による評価を実施しております。収益性の低下により、期末における正

味売却価額が帳簿価額よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。なお、当連結会計年度において、棚卸資産評価損の計上はありません。

② 主要な仮定

販売用不動産、仕掛販売用不動産の評価において主要な仮定は正味売却価格の算出に当たって利用した将来の売却予定額であり、一部の不動産については社外の不動産鑑定士の評価を利用しております。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

正味売却価格は、市況の変化、金利動向、その他の事象によりその前提となる事業計画が計画通り進捗しないリスク等により、翌連結会計年度の連結計算書類に重要な影響を与える可能性があります。

## 2. 固定資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

有形固定資産	11,682百万円
無形固定資産	169百万円

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

① 算出方法

当社グループは、固定資産の減損を把握するにあたって、賃貸不動産、宿泊施設等の各不動産について、原則として個別物件単位で資産のグルーピングを行っております。また、本社等、特定のプロジェクトとの関連が明確でない資産については共用資産とし、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は、資産又は資産グループにおいて営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定しております。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り、減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上しております。なお、当連結会計年度において、減損損失の計上はありません。

② 主要な仮定

宿泊施設を除く不動産の減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価格の算出に当たって利用した将来の賃料や空室率であります。また、宿泊施設の減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、客室平均単価、稼働率であります。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

これらの仮定は、経済環境等の変化によって影響を受ける可能性があり、主要な仮定に見直しが必要となった場合には、翌連結会計年度以降の減損損失の認識の要否判定及び測定される減損損失の金額に重要な影響を与える可能性があります。

### (連結貸借対照表に関する注記)

#### 1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

##### (1) 担保に供している資産

販売用不動産	9,854百万円
仕掛販売用不動産	31,247百万円
建物及び構築物	3,771百万円
土地	7,504百万円
その他	93百万円
計	52,472百万円

##### (2) 担保に係る債務

短期借入金	9,525百万円
1年内返済予定の長期借入金	9,685百万円
長期借入金	23,867百万円
計	43,077百万円

#### 2. 有形固定資産の減価償却累計額 876百万円

#### 3. 販売用不動産及び固定資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産へ振替いたしました。その内容は次のとおりであります。

建物	1百万円
土地	6百万円
計	7百万円

### (連結損益計算書に関する注記)

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、「連結注記表（収益認識に関する注記）1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 当連結会計年度末の発行済株式の種類及び総数に関する事項

普通株式 7,716,600株

2. 新株予約権に関する事項

会社名	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社	新株予約権(第1回)	普通株式	20,600	19,600	1,000	39,200	0
	ストックオプションとしての新株予約権(第2回)	-	-	-	-	-	2
	新株予約権(第3回)	普通株式	-	23,000	-	23,000	2
	ストックオプションとしての新株予約権(第4回)	-	-	-	-	-	0

(注1) 新株予約権(第1回)の当連結会計年度の減少は、権利行使によるものであります。

(注2) 当社は2025年8月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

(注3) 新株予約権(第1回)の当連結会計年度の増加は、株式分割によるものであります。

(注4) スtockオプションとしての新株予約権(第2回・第4回)は、権利行使期間の初日が到来していません。

3. 剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当金	基準日	効力発生日
2025年2月13日取締役会	普通株式	399百万円	115.00円	2024年12月31日	2025年3月14日

(注) 2025年8月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。「1株当たり配当」につきましては、当該株式分割前の金額を記載しております。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの  
2026年2月12日の取締役会において、以下のとおり決議しております。

- ① 配当金の総額 601百万円
- ② 一株当たりの配当額 78.00円
- ③ 基準日 2025年12月31日
- ④ 効力発生日 2026年3月13日

## (金融商品に関する注記)

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については安全性の高い金融資産に限定し、また、銀行等金融機関からの借入れ又は、社債等の発行により資金を調達しております。

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。営業出資金は、主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資及び特別目的会社に対する匿名組合出資等であり、それぞれ発行体の信用リスク、金利の変動リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。非上場株式である投資有価証券及び出資金は発行体の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金及び未払金は、1年以内の支払期日であります。借入金のうち、変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されております。

#### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

##### ・信用リスク（取引先の契約不履行に係るリスク）の管理

経理担当者が、取引先別に期日及び残高を管理するとともに、入金状況を各営業担当者に随時連絡しております。これにより各取引先の財政状態等の悪化による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。投資有価証券及び出資金については、定期的に発行体の財務情報等を把握しております。

##### ・市場リスクの管理

当社グループは、必要に応じて、金利条件の見直しや借換えを行うことで金利の変動リスクを管理しております。

##### ・資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社グループは、各部門からの報告に基づき、財務担当者が、適時に資金繰り計画を作成・更新することにより、流動性リスクを管理しております。

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 投資有価証券 (* 2)	125	125	-
(2) 社債 (* 3)	200	198	△1
(3) 長期借入金 (* 4)	36,675	36,224	△451

(\* 1) 「現金及び預金」については、現金であること、及び預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。また「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」、「未払法人税等」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(\* 2) 市場価格のない株式等は、上表には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区 分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
出 資 金	371
投資有価証券 (非上場株式)	7

(\* 3) 1年内償還予定の社債は社債に含めております。

(\* 4) 1年内返済予定の長期借入金は長期借入金に含めております。

### 3. 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

#### (1) 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

区 分	時 価 ( 百 万 円 )			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合 計
投 資 有 価 証 券	125	-	-	125

#### (2) 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

区 分	時 価 ( 百 万 円 )			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合 計
社 債	-	198	-	198
長 期 借 入 金	-	36,224	-	36,224

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

#### 投資有価証券

上場株式相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

## 社債及び長期借入金

これらの時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

### (賃貸等不動産に関する注記)

#### 1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社グループは、東京都その他の地域において、賃貸用のマンション（土地を含む）を有しております。

#### 2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

連結貸借対照表計上額	時価
9,110百万円	13,525百万円

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当連結会計年度の末日の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて社外の不動産鑑定士が算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む）であります。

### (収益認識に関する注記)

#### 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	当連結会計年度
不動産開発サービス	15,573百万円
ホテル運営サービス	296百万円
その他	870百万円
顧客との契約から生じる収益	16,740百万円
その他の収益（注）	20,344百万円
外部顧客への売上高	37,084百万円

(注) その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1日）の対象となる不動産（不動産信託受益権を含む）の譲渡等であります。

#### 2. 収益を理解するための基礎となる情報

連結計算書類作成のための基本となる重要な事項「3. 会計方針に関する事項」の「(4) 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

### 3. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

#### (1) 契約負債の残高等

	当 連 結 会 計 年 度
契約負債（期首残高）	23百万円
契約負債（期末残高）	208百万円

契約負債は、主に不動産売買契約に基づき顧客から受領した手付金等の前受金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

なお、連結貸借対照表において、顧客との契約から生じた契約負債は流動負債の「その他」に含めて表示しております。

#### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいては、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な取引がないため、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。

#### (1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額 2,259円25銭

1株当たり当期純利益 496円56銭

(注) 1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益は、当連結会計年度に行いました株式の分割が当連結会計年度の期首に行われたと仮定してそれぞれ算定しております。

#### (重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

## (その他の注記)

### (企業結合に関する注記)

当社は、2025年1月21日開催の取締役会において、以下のとおり、ACSホールディングス株式会社（以下「ACS社」という）の株式を取得し、子会社化することについて決議し、2025年1月23日付で株式譲渡契約を締結し、2025年2月28日付で当該株式を取得いたしました。また、ACS社は、株式会社サンクス沖縄（以下「サンクス沖縄社」という）を完全子会社として有する持株会社であり、ACS社の子会社化に伴い、サンクス沖縄社を子会社化（孫会社）いたしました。

#### 1. 企業結合の概要

##### (1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

###### (子会社)

被取得企業の名称：ACSホールディングス株式会社

事業の内容：新築分譲マンション、新築一戸建ての企画・販売代理、土地、建物、新築、中古、投資、軍用地、不動産全般の仲介

###### (孫会社)

被取得企業の名称：株式会社サンクス沖縄

事業の内容：新築分譲マンション、新築一戸建ての企画・販売代理、土地、建物、新築、中古、投資、軍用地、不動産全般の仲介

##### (2) 企業結合を行った主な理由

当社グループは、不動産開発サービスを主な事業とし、レジデンス（賃貸マンション）は「Blancé(ブランセ)」、「LUMIEC(ルミック)」、オフィスは「BIASTA(ビアスタ)」のブランド名で開発を行っております。当社では、案件担当者が仕入から開発、販売まで一貫して担当することによりスピード感を持った判断、機動力のある迅速な業務執行が可能であると共に、不動産開発サービスに関するノウハウ及び開発後の運営に関するノウハウを持ち合わせていることから、企画から運営まで一貫通貫の不動産開発サービスの提供が可能になっております。

また、不動産賃貸管理やホテル運営の各サービスを当社グループにおいて提供することにより、世の中が求めているサービスのニーズをタイムリーに把握し、他社ではあまり手掛けられていない新たなサービスの提供を行うなど、不動産開発サービスに生かすことができる体制となっており、用地に合わせたサービスの付加を企画するといった特徴的な案件開発の実績を重ねております。

ACS社は、沖縄県那覇市に本店を置く不動産デベロッパーであるサンクス沖縄社を完全子会社として有する持株会社であり、サンクス沖縄社は、自社マンションブランド「アレイール」、新築戸建ブランド「オリハナシリーズ」の開発・分譲を中心に、外国人向け賃貸アパートの開発・運営、不動産仲介など幅広く事業を展開しております。

また、サンクス沖縄社は2009年の創業以来 15年の社歴を有し、長年にわたって培った仕入・企画・販売ノ

ウハウに加え、地場の設計業者、施工業者や各種協力会社との強固な関係性を構築していることから、沖縄県における当社の事業規模の拡大に寄与するものと判断し、ACS社及びサンクス沖縄社を完全子会社化することとしました。

(3) 企業結合日

2025年2月28日（株式取得日）

2025年3月31日（みなし取得日）

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が株式取得によりACS社の議決権の100%を取得したためであります。

2. 連結損益計算書に含まれている被取得企業の業績の期間

2025年4月1日から2025年12月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価 現金及び預金 1,600百万円

4. 主要な取得関連費用の内訳及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等 56百万円

5. 負ののれん発生益の金額及び発生原因

(1) 負ののれん発生益の金額

59百万円

なお、第1四半期連結会計期間から第2四半期連結会計期間において暫定的な会計処理を行っていましたが、第3四半期連結会計期間末に確定しております。

(2) 発生原因

受け入れた資産及び引き受けた負債の純額が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しております。

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	2,772百万円
固定資産	394百万円
資産合計	3,167百万円
流動負債	509百万円
固定負債	998百万円
負債合計	1,507百万円

7. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	96百万円
営業損失	△33百万円
経常損失	△45百万円
税金等調整前当期純損失	△59百万円

概算額の算定方法

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と、取得企業の四半期連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。また、当該情報は必ずしも将来起こりうるべき事象を示唆するものではなく、実際に出資が期首時点に行われた場合の当社グループの経営成績を示すものではありません。

# 貸借対照表

(2025年12月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>(資産の部)</b>		<b>(負債の部)</b>	
<b>流動資産</b>	<b>48,320</b>	<b>流動負債</b>	<b>21,172</b>
現金及び預金	5,950	買掛金	319
売掛金	10	短期借入金	9,545
販売用不動産	10,291	1年内返済予定の長期借入金	10,012
仕掛販売用不動産	31,309	1年内償還予定の社債	64
前渡金	661	未払金	66
前払費用	45	未払費用	31
未収入金	12	未払法人税等	785
その他	39	前受金	206
貸倒引当金	△0	預り金	63
<b>固定資産</b>	<b>14,341</b>	前受収益	16
<b>有形固定資産</b>	<b>11,254</b>	賞与引当金	23
建物	3,755	リース債務	3
構築物	70	その他	34
車両運搬具	2	<b>固定負債</b>	<b>24,740</b>
工具器具備品	55	社債	136
リース資産	2	長期借入金	24,175
土地	7,261	預り敷金保証金	373
建設仮勘定	105	その他	55
<b>無形固定資産</b>	<b>167</b>	<b>負債合計</b>	<b>45,913</b>
借地権	167	<b>(純資産の部)</b>	
ソフトウェア	0	<b>株主資本</b>	<b>16,742</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>2,919</b>	資本金	2,700
投資有価証券	7	資本剰余金	2,600
関係会社株式	1,777	資本準備金	2,600
関係会社出資金	30	<b>利益剰余金</b>	<b>11,440</b>
出資金	371	利益準備金	25
長期前払費用	15	その他利益剰余金	11,415
繰延税金資産	227	任意積立金	34
敷金及び保証金	271	繰越利益剰余金	11,380
その他	217	<b>新株予約権</b>	<b>6</b>
<b>資産合計</b>	<b>62,662</b>	<b>純資産合計</b>	<b>16,748</b>
		<b>負債・純資産合計</b>	<b>62,662</b>

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

# 損益計算書

(2025年1月1日から  
2025年12月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金	額
売上高		21,799
売上原価		16,239
売上総利益		5,560
販売費及び一般管理費		1,738
営業利益		3,821
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	4	
保険解約返戻金	1	
売電収入	4	
匿名組合出資益	1,627	
その他	13	1,650
営業外費用		
支払利息	607	
借入関連費用	108	
その他	17	733
経常利益		4,738
税引前当期純利益		4,738
法人税、住民税及び事業税	1,684	
法人税等調整額	△25	1,659
当期純利益		3,079

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

# 株主資本等変動計算書

(2025年1月1日から  
2025年12月31日まで)

(単位：百万円)

	株 主 資 本								新株予約権	純資産合計
	資 本 金	資本剰余金		利 益 剰 余 金			株主資本 合 計			
		資本準備金	資本剰余金 合 計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金 合 計		
					任 意 積 立 金	繰越利益 剰 余 金				
当 期 首 残 高	1,576	1,473	1,473	25	34	8,700	8,760	11,809	0	11,810
当 期 変 動 額										
新 株 の 発 行	1,124	1,124	1,124					2,248		2,248
新株予約権の発行									2	2
新株の発行(新株予 約権の行使)		3	3					3	△0	3
剰余金の配当						△399	△399	△399		△399
当 期 純 利 益						3,079	3,079	3,079		3,079
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)									3	3
当 期 変 動 額 合 計	1,124	1,127	1,127	-	-	2,680	2,680	4,932	5	4,938
当 期 末 残 高	2,700	2,600	2,600	25	34	11,380	11,440	16,742	6	16,748

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 個別注記表

### (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

#### 1. 資産の評価基準及び評価方法

##### (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

関係会社株式 移動平均法による原価法

関係会社出資金 匿名組合出資については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書等を基礎とし、匿名組合の損益のうち持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

その他有価証券（営業出資金を含む）

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のない株式等 移動平均法による原価法

匿名組合出資については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書等を基礎とし、匿名組合の損益のうち持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

##### (2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価の切下げの方法により算定）

仕掛販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価の切下げの方法により算定）

#### 2. 固定資産の減価償却の方法

##### (1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし、建物（附属設備を除く）及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備並びに構築物については定額法を採用しております。）

なお、主な耐用年数は次の通りであります。

建物 4年～47年

構築物 10年～30年

工具器具備品 3年～15年

##### (2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、将来の支給見込み額のうち当事業年度の負担額を計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益は、顧客との契約に定められる対価に基づき測定しております。顧客との契約に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

(1) 不動産開発サービス

不動産開発に係る収益は、顧客との不動産売買契約に基づき、物件を顧客へ引き渡すことを履行義務として識別しております。当該履行義務は物件が引き渡される時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

また、不動産（不動産信託受益権を含む）の譲渡等の取引については「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（企業会計基準委員会移管指針第10号2024年7月1日）等に従い収益を認識しております。

(2) 不動産賃貸管理サービス

不動産賃貸管理に係る収益は、主に賃貸借契約に基づく不動産の賃貸収入となります。賃貸借取引については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に従い収益を認識しております。

5. その他計算書類の作成のための基礎となる事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、棚卸資産に係る部分を除いて発生時に販売費及び一般管理費に計上しております。なお、棚卸資産に係る控除対象外消費税等は取得原価に算入しております。

## (会計上の変更に関する注記)

(法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取り扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号2022年10月28日)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による計算書類への影響はありません。

## (会計上の見積りに関する注記)

### 1. 棚卸資産の評価

#### (1) 事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	10,291百万円
仕掛販売用不動産	31,309百万円

#### (2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

連結計算書類「連結注記表(会計上の見積りに関する注記)」に記載した内容と同一であります。

### 2. 固定資産の評価

#### (1) 事業年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産	11,254百万円
無形固定資産	167百万円

#### (2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

連結計算書類「連結注記表(会計上の見積りに関する注記)」に記載した内容と同一であります。

### (貸借対照表に関する注記)

#### 1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

##### (1) 担保に供している資産

販売用不動産	9,247百万円
仕掛販売用不動産	29,375百万円
建物	3,631百万円
構築物	70百万円
土地	7,237百万円
その他	93百万円
計	49,657百万円

##### (2) 担保に係る債務

短期借入金	9,142百万円
1年内返済予定の長期借入金	9,504百万円
長期借入金	21,894百万円
計	40,540百万円

#### 2. 有形固定資産の減価償却累計額 830百万円

#### 3. 保証債務

関係会社の金融機関からの借入金に対し、債務保証を行っております。

株式会社サックス沖縄 1,050百万円

#### 4. 関係会社に対する債権・債務

短期金銭債権	12百万円
短期金銭債務	13百万円

### (損益計算書に関する注記)

#### 関係会社との取引高

売上高	69百万円
仕入高	59百万円
販売費及び一般管理費	43百万円
営業取引以外の取引	6百万円

### (株主資本等変動計算書に関する注記)

該当事項はありません。

## (税効果会計に関する注記)

### 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

#### 繰延税金資産

賞与引当金	7百万円
減価償却費	27百万円
未払事業税	53百万円
有価証券評価損	61百万円
控除対象外消費税	53百万円
関係会社株式評価損	31百万円
その他	42百万円
繰延税金資産小計	276百万円
評価性引当額	△32百万円
繰延税金資産合計	244百万円
繰延税金負債	
オープンイノベーション税制による特別控除	15百万円
会計方針の変更による影響額	1百万円
繰延税金負債の合計	16百万円
繰延税金資産の純額	227百万円

### 2. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以降開始する事業年度より「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2027年1月1日以降開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.62%から31.52%に変更し計算しております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

### (関連当事者との取引に関する注記)

種類	会社等の名称	議決権等の割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
子会社等	コロンビアホテルズ&リゾーツ(株)	所有 直接100%	役員の兼任 債務被保証	債務被保証 (注1)	163	-	-
子会社等	ACSホールディングス(株)	所有 直接100%	役員の兼任 債務被保証	債務被保証 (注2)	1,466	-	-
子会社等	(株)サンクス沖縄	所有 間接100%	役員の兼任 債務保証 債務被保証	債務保証 (注3) 債務被保証 (注2)	1,050 1,466	- -	- -

(注1) 当社の銀行借入に対して債務保証を受けております。また、上記取引金額には当該債務保証を受けている銀行借入の期末残高を記載しております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

(注2) 当社の銀行借入に対してACSホールディングス株式会社及び、株式会社サンクス沖縄の2社より債務保証を受けております。また、上記取引金額には当該債務保証を受けている銀行借入の期末残高を記載しております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

(注3) 子会社の銀行借入に対して債務保証をしております。また、上記取引金額には当該債務保証をしている銀行借入の期末残高を記載しております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

### (収益認識に関する注記)

収益を理解するための基礎となる情報は、「個別注記表（重要な会計方針に係る事項に関する注記）4. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

### (1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額 2,169円67銭

1株当たり当期純利益 441円40銭

(注) 1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益は、当事業年度に行いました株式の分割が当事業年度の期首に行われたと仮定してそれぞれ算定しております。

### (重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

### (その他の注記)

#### (企業結合に関する注記)

連結計算書類「連結注記表（企業結合に関する注記）」に記載した内容と同一であります。

# 連結計算書類に係る会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2026年2月24日

コロンビア・ワークス株式会社  
取締役会 御中

### 双葉監査法人

東京都新宿区

代表社員 公認会計士 平塚俊充  
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 梅澤茂仁

#### 監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、コロンビア・ワークス株式会社の2025年1月1日から2025年12月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、コロンビア・ワークス株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 連結計算書類に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき連結計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業的前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・連結計算書類の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

- ・連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

## 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

# 計算書類に係る会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2026年2月24日

コロンビア・ワークス株式会社  
取締役会 御中

### 双葉監査法人

東京都新宿区

代表社員 公認会計士 平塚 俊充  
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 梅澤 茂仁

#### 監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、コロンビア・ワークス株式会社の2025年1月1日から2025年12月31日までの第13期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業の会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産および損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 計算書類等に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

## 監査等委員会の監査報告 謄本

### 監 査 報 告 書

当監査等委員会は、2025年1月1日から2025年12月31日までの第13期事業年度における取締役の職務の執行について監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査の方法及びその内容

監査等委員会は、会社法第399条の13第1項第1号ロ及びハに掲げる事項に関する取締役会決議の内容並びに当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明するとともに、下記の方法で監査を実施いたしました。

①監査等委員会が定めた監査等委員会監査等基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部監査人その他内部統制所管部門と連携の上、重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行に関する事項の報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。

②会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。なお、監査上の主要な検討事項については、会計監査人 双葉監査法人と協議を行うとともに、その監査の実施状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

## 2. 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③内部統制システムに関する取締役会の決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人 双葉監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人 双葉監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2026年2月24日

コロンビア・ワークス株式会社 監査等委員会  
常勤監査等委員 岩 本 徹 ⑩  
監 査 等 委 員 大 庭 崇 彦 ⑩  
監 査 等 委 員 高 嶋 希 ⑩

(注) 監査等委員 大庭 崇彦 及び 高嶋 希は、会社法第2条第15号及び第331条第6項に規定する社外取締役であります。

以 上